

会 議 録

| | |
|---------------|---|
| 会議の名称 | 平成22年度第2回和泉市都市計画審議会 |
| 開催日時 | 平成23年1月17日（月）午前10時00分から午前11時40分まで |
| 開催場所 | 和泉市役所3号館3階市議会委員会室 |
| 出席者 | 和泉市都市計画審議会委員 20名 市長、副市長、都市デザイン部長、都市デザイン部都市政策監、 都市デザイン部都市政策課長 他6名 |
| 会議の議題 | 議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について 議第2号 南部大阪都市計画区域区分の変更について 議第3号 南部大阪都市計画用途地域の変更について 議第4号 南部大阪都市計画地区計画の決定について 議第5号 南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 について |
| 会議の要旨 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 開会 ・ 市長挨拶 ・ 議第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について ・ 議第2号 南部大阪都市計画区域区分の変更について ・ 議第3号 南部大阪都市計画用途地域の変更について ・ 議第4号 南部大阪都市計画地区計画の決定について ・ 議第5号 南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変 更について ・ 質疑応答 ・ 議案審議 原案可決及び承認 ・ 閉会 |
| 会議録の 作成方法 | <input checked="" type="checkbox"/> 全文記録 <input type="checkbox"/> 要点記録 |
| 記録内容の 確認方法 | <input checked="" type="checkbox"/> 会長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| その他の 必要事項 | 傍聴者なし |

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

【司会】 大変長らくお待たせいたしました。

定刻となりましたので、只今から、平成 22 年度第 2 回和泉市都市計画審議会の開催をお願い申し上げます。

誠に恐縮ではございますが、私、本日の進行役を努めさせていただきます、都市政策課の内田でございます。どうぞよろしく申し上げます。

本日は、皆様方におかれましては、大変お忙しいところ、ご出席賜り誠にありがとうございます。

本日の審議会の案件につきましては、先にご案内いたしておりますとおり、生産緑地地区の変更、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の決定、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の 5 議案について、ご審議をお願いすることとなっております。

なお、本日、一枚追加資料としまして A4 サイズで土地利用状況調査表をお手元に配布させていただいておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、何卒、よろしくご審議、ご協力の程、お願いいたします。

なお、当審議会は公開とし、傍聴を認めておりますので、よろしくお願い申し上げます。

また、議事録につきましても公表させていただきますので、ご了解をお願いします。

それでは審議会開会に当たり、市長からご挨拶申し上げます。

【市長】 皆様、おはようございます。市長の辻でございます。

本日、平成 22 年度第 2 回和泉市都市計画審議会の開催をお願い申し上げましたところ、委員皆様方におかれましては、年初め大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

平素、本市のまちづくりをはじめ、市政各般に渡りまして、大変深いご理解とご指導を賜っておりますこと、厚くお礼申し上げます。

さて、本日ご審議をお願い申し上げます案件は、先ほど司会の内田からも報告がございましたが、市街化区域及び市街化調整区域の変更、用途地域の変更並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてでございます。これまで、大阪府において、公聴会並びに都市計画案の縦覧等の手続が行われておりましたが、これら手続が全て終了し、和泉市に変更案についての意見照会がございました。

ことから、ご諮問を申し上げる次第でございます。

また、和泉市決定案件といたしまして、線引き見直しに伴う地区計画の決定と生産緑地地区の変更の 2 案件、合計 5 案件につきまして、ご審議をお願い申し上げる次第でございます。

何分にも本日は案件が多うございまして、円滑な進行をご協力いただきまして、よろしくご審議の上、原案どおりご答申、ご可決賜りますようお願い申し上げまして、誠に簡単ではございますが、審議会開催にあたりましての挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【司会】 ありがとうございます。

次に、本日の審議会でございますが、全委員さんにご出席いただいておりますので、審議会条例第 6 条第 2 項の規定により本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

それでは、本日の議案につきまして、市長から当審議会に付議及び諮問させていただきます。

よろしくお願ひします。

【市長から会長へ付議】

【司会】 ありがとうございます。

それでは、これより議事の進行につきまして、岩崎会長にお願いしたいと存じます。

よろしくお願ひいたします。

【会長】（岩崎委員） 岩崎でございます。

今日、大変お忙しい中、また、大変寒いですが、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

本日は、ただいま市長から上程ないし付議の件がございましたですが、全部で 5 件、1 件が生産緑地、それから、もうひとつ、議第 4 号が地区計画ということでこの 2 件が、いわゆる主たる市の審議事項かと思ひます。

あと、残る議案第 2 号、第 3 号並びに第 5 号というのは、大阪府からの審議の依頼ということで、承認事項となりますが、以上この 5 つについて、審議を進めて参

りたいと思います。

先ほど市長からもお話がございましたけれども、ちょっと議案が多いので、ちょっと時間がかかるかもしれませんが、皆様の円滑な審議等をお願いしたいと思います。

これより、それでは、議案について、いろいろ審議していただくわけですが、先ほどお話しましたけれども、この議案 1 号、いわゆる議第 1 号は農地の関係でございますので、これは、独立しておりますが、残り 2、3、4、5 というのは、都市計画区域、それから線引き、それから地区計画という、いわゆる少し都市計画のフレームに関する審議でございますので、先に 1 つ目の生産緑地のことをやった後、残りの 4 つの議案を進めるということで、大きく 2 つに分けて審議を進行したいと思いますけれども、よろしゅうございましょうか。

【委員】 異議なし。

【会長】 (岩崎委員) それでは、まず、議第 1 号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明をお願いします。よろしくをお願いします。

【事務局】 (中戸課長) はい、会長。都市政策課の中戸でございます。

只今、ご上程いただきました、議第 1 号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明いたします。

議案書の 1 ページから 12 ページ、参考資料の 1 ページでございます。

それでは前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、生産緑地制度につきましては、平成 3 年の生産緑地法並びに農地関連税制の改正によりまして、市街化区域内農地について、宅地化するものと、保全するものを明確化し、保全する農地につきましては平成 4 年中に生産緑地として、都市計画決定したものでございます。

その当時、市街化区域内農地約 312ha の約 34.2%に当たります約 106.89ha、地区数にして 416 地区を生産緑地地区として指定しております。

その後、買取り申出によります制限解除や公共用地として、買い取られたものについて、廃止するとともに、営農環境の向上に資するもの等につきましては、都市計画決定権者の判断によって追加するなど、これまでに 18 回の変更を行っており、現在、面積約 97.77ha、地区数にして 389 地区が生産緑地地区として指定されております。

今回、ご審議をお願いいたしますのは、これまでの変更と同様に、買取り申出により、行為の制限が解除された区域を廃止するとともに、農地所有者から指定申出のあったものについて、生産緑地機能や営農環境の向上に資するものとして、追加指定しようとするものでございます。

なお、変更案につきましては、平成 22 年 12 月 10 日から同月 24 日の 2 週間、都市政策課窓口において、都市計画法第 17 条に基づき、案の縦覧を行いました。

その結果、意見書の提出はございませんでした。

それでは、今回、変更いたします地区につきまして、ご説明申し上げます。

議案書の 2 ページに一覧表を添付しておりますので、ご覧願います。

今回、変更いたします一覧表のとおり、葛の葉町地区 37 から松尾寺町地区 3 まで全体で 8 地区でございます。

その内訳でございますが、小計の備考欄に記載しておりますとおり、区域変更が 5 地区、廃止が 3 地区、追加はございません。

その結果、和泉市の生産緑地地区は、合計欄に記載しておりますとおり、地区数は 3 地区減の 386 地区となり、面積は約 97.77ha から約 0.61ha 減少の約 97.16ha となるものでございます。

それでは、変更理由ごとに説明させていただきます。

参考資料の 1 ページをご覧願います。

なお、変更予定地区の計画図は、議案書の 5 ページから 12 ページに記載しておりますが、前方のスクリーンにも図面等を映しておりますので、よろしく願います。

それでは、参考資料の 1 ページ「1.廃止関連地区」から説明させていただきます。「1 の 1 買取り申出によって地区の全部もしくは一部を廃止する地区」についてでございます。

前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、葛の葉町地区 37 ですが、オレンジ色の区域、約 0.07ha を廃止し、地区についても廃止いたします。

次に、太町地区 10 ですが、オレンジ色の区域、約 0.16ha を廃止し、区域変更するもので、面積は約 0.20ha となります。

以下同様に池田下町地区 9 では、約 0.09ha を廃止し、約 0.80ha となります。

和気町地区 10 では、約 0.10ha を廃止し、約 0.12ha となります。

箕形町地区 30 では、約 0.06ha を廃止し、地区についても廃止します。

松尾寺町地区 3 では、約 0.18ha を廃止し、地区についても廃止します。

以上、6 地区面積にして約 0.66ha を廃止しようとするものでございます。

次に、「1 の 2 公共用地として取得、市道路敷地として寄附したことによって地区の一部を廃止する地区」でございます。

寺田町地区 6 は、民間開発に伴い市管理道路として帰属される面積約 0.02ha を廃止しようとするものでございます。

この結果、今回廃止する面積は、1 の 1、1 の 2 の合計、約 0.68ha となるものでございます。

続きまして「2.追加関連地区」でございます。

「都市計画決定権者の判断によって地区の一部を追加する地区」といたしまして、既存の生産緑地地区と連担し、追加指定することで、生産緑地機能や営農環境の向上が見込まれる地区でございます。

追加指定の地区は、池田下町地区 1 で、赤色区域の面積約 0.07ha を追加し、約 0.40ha となります。

以上が今回の変更地区でございます。この結果、和泉市の生産緑地地区は地区数で 389 地区から 3 地区減の 386 地区となり、面積は約 97.77ha から約 0.61ha 減の約 97.16ha となるものでございます。

説明は以上でございますが、前年度の審議会におきまして、廃止地区における土地利用動向資料の添付依頼がございましたので、本日配布させていただいております。

資料の内容につきましては、過去 10 ヶ年、13 年度から 22 年度における廃止地区数と土地利用状況の面積を一覧表としてまとめてございますので、ご参照の程よろしくお願いいたします。

以上、議第 1 号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」説明を終わらせていただきます。

【会長】（岩崎委員） ただいま、議案の説明をいただきました。

委員の皆様、何かご意見やあるいはご質問がございましたらご発言をお願いいたします。

【赤阪委員】 別になし。

【小林委員】 すいません。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【小林委員】 先ほど、スライドで見せていただいた廃止の地区ですけども、もうとっくに何年も農地でないようなところが結構あったように思うのですけれども、その辺は廃止する、しないとか、生産緑地に指定されているところは定期的に何か確認するとか、そういうことはされていないのでしょうか。

【事務局】（中戸課長） はい、会長。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 小林委員のご質問にお答えいたします。

今の廃止する地区の中で、営農されていない箇所があるのではないかというよう
なご質問だったと思います。

今回の買取り申出の要件は、主たる従事者の死亡若しくは故障、病気のため、申
請時には一時休耕されている場合がございます。

今回の場合も、そういったことが考えられるものでございます。

なお、生産緑地の管理につきましては、市の方で適切に管理するため、航空写真
等を撮って現況を確認させていただいております。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） 小林委員、よろしゅうございますでしょうか。

【小林委員】 はい。

【会長】（岩崎委員） 他にご意見ございませんでしょうか。

はい、それでは、意見がないようですので、お諮りします。議第 1 号「南部大阪
都市計画生産緑地地区の変更について」でございますが、原案どおり可決すること
について、異議はございませんでしょうか。

【委員】 異議なし。

【会長】（岩崎委員） はい、ありがとうございます。では、異議ないものと認め

ます。

本件は原案どおり可決いたしました。

続きまして、2 号から 5 号までの一括して、事務局からご説明をお願い申し上げます。

【事務局】（中戸課長） はい、会長。

【会長】（岩崎委員） どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 只今、ご上程いただきました議第 2 号から第 5 号までの 4 案件につきましては、関連案件でございますので、一括して説明させていただきます。

一括説明のため、少し時間を要しますが、ご了承の程、よろしく願いいたします。

この 4 案件のうち、議第 2 号、第 3 号、第 5 号につきましては大阪府が都市計画決定権者でございまして、今回、大阪府から都市計画案に対して本市に意見照会がありましたので、本審議会に諮問させていただくものでございます。

なお、議第 4 号の地区計画の決定は和泉市決定ですので、本審議会に付議させていただきます。よろしく願いいたします。

それでは、議案の説明を順次させていただきます。

なお、前方スクリーンに説明に沿った図面等を映し出しますので、こちらもご覧いただきますようお願いいたします。

議第 2 号「南部大阪都市計画区域区分の変更について」説明いたします。

議案書の 13 ページから 21 ページでございます。

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分して定めるとされており、これを「区域区分」といい、いわゆる「線引き」と呼んでおります。

この線引きでございますが、昭和 45 年の当初計画決定以降、5 回にわたる府下一斉見直しを経て、現在に至っています。この制度は、これまで約 40 年間にわたり、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地整備に大きな役割を果たしてきたところでございます。

今回の大阪府における線引き見直しの基本的な考え方でございますが、本格的な人口減少社会の到来など、社会経済情勢の変化を踏まえ、行政投資を効率的に行い、

都市活力を維持するため、これまでの成長社会に対応した住宅系市街地拡大の方針を転換し、拡大を抑制することを基本とします。

市街化区域への編入は、幹線道路沿道での新たな産業誘致や鉄道駅周辺での住宅地整備など、特に必要なもののみ行うこととし、加えて必要最小限の区域とします。

次に市街化区域への編入基準でございますが、既成市街地につきましては、地区計画等の開発により既に良好な市街地が形成しているものとなっております。

また、新市街地として市街化区域に編入しようとするときは、具体的な開発事業の計画があり、市街化区域への編入と同時に、土地区画整理事業に関する都市計画や地区計画等が定められるものとなっております。

以上が大阪府の基本方針でございます。

今回の和泉市における変更は、この大阪府の基本方針に加え、本市の独自要件として、「1. 農用地区域に指定されていないこと、2. 義務教育施設等の公共施設整備に新たな公共投資を生じないこと、3. 土地利用計画が、その周辺環境と調和した計画であると認められ、かつ、その計画の実施が担保されること、4. 十分な幅員の道路に接続されること」など 4 つの要件を加味し、大阪府と本市の要件を満たしている地区について、線引きの見直し検討を進めてきたところでございます。

それでは、議案書 14 ページから 17 ページをお願いいたします。

これは、南部大阪都市計画区域全体の変更内容でございます。

まず、南部大阪都市計画区域でございますが、これは大阪府下を広域的観点で都市計画の方向性を定める区域として 4 つに分け、大和川以南の 22 市町村を南部大阪都市計画区域として定められたものでございます。

今回、南部大阪都市計画区域内での市街化区域編入につきましては、15 ページから 17 ページの位置図の表示のとおり 16 市町村 31 地区につきまして変更を行っております。

その内、和泉市における変更につきまして、説明させていただきます。

議案書 19 ページの位置図及び 20 ページの計画図をご覧ください。

本市で市街化区域に編入いたします地区は、唐国町地区でございますが、位置につきましては、都市計画道路泉州山手線と唐国久井線との交差部から岸和田市行政界までの区域、面積が約 7.9ha の区域でございます。

当該区域は阪和自動車道岸和田・和泉インターチェンジに近接しており、幹線道路である都市計画道路泉州山手線と唐国久井線との交点にあつて、交通の要所であるとともに近隣のトリヴェール和泉西部地区の研究開発地区やテクノステージ和泉の多様な産業が集積された産業地域との連携により流通業務の拠点機能が期待

される地域でございます。

また、新都心である和泉中央駅周辺にも至近であり、幹線道路沿道というポテンシャルを活かし、沿道サービス施設を含めた土地利用を進めることで、周辺住宅地への都市的環境が向上することが期待されている地域でもあり、事業者により開発計画が検討されている地区でもあることから、無計画な土地利用がされないよう対応する必要から市街化区域への編入を行おうとするものでございます。

さらに、当該地区における土地利用を誘導するため、用途地域の指定を行うとともに事業者に対し土地利用計画や開発事業の概要書を提出させ、開発事業の実現性を確認し、かつ、地区計画を定めることにより土地利用計画について担保しようとするものでございます。

それでは、土地利用計画につきまして、説明いたします。

参考資料の 2 ページ土地利用計画図をご覧ください。

まず、開発計画の区域でございますが、現行の市街化区域、約 1.7ha と今回、市街化区域に編入する区域のうち、二つのため池と都市計画道路泉州山手線の道路部を除いた区域の面積、約 5.8ha でございまして、合計面積は約 7.5ha の区域でございます。

次に、土地利用計画でございますが、都市計画道路泉州山手線の沿道部を沿道サービス地区として、物販店舗や飲食店舗などを立地想定しております。

また、その後背部を物流サービス地区として、配送センターや貸トランクルームなどの立地を想定しております。

土地利用にあたっての道路計画でございますが、大型車両の走行に留意し、安全性の向上を図るため、泉州山手線から唐国町・箕形町へ接続する南北道路、幅員 10.9m から 8.9m の道路を整備するとともに事業区域内に隣接する周辺地域への配慮として緑地を配置し、緩衝機能を設ける計画となっております。

以上が唐国町地区における土地利用計画の概要でございまして、当該地区について適切な土地利用計画を誘導するため市街化区域に編入するものでございます。

この結果、議案書 18 ページのとおり和泉市の市街化区域面積は約 2,593ha から約 2,601ha に、市街化調整区域の面積は約 5,905ha から約 5,897ha となるものでございます。

以上が、議第 2 号「南部大阪都市計画区域区分の変更について」でございます。

続きまして、議第 3 号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」説明いたします。

議案書の 22 ページから 28 ページでございます。

まず、23 ページ及び 24 ページの表は、南部大阪都市計画区域全体の用途地域の変更内容でございます。

今回の用途地域の変更につきましては、市街化区域の編入に伴い、土地利用の状況やその地域にふさわしい市街地環境を適切に保全・誘導するため、用途地域を指定するものでございます。

それでは、本市の唐国町地区につきまして、説明させていただきます。

議案書の 26 ページの位置図及び 27 ページの計画図をご覧ください。

今回、市街化区域へ編入します面積、約 7.9ha について、用途地域の指定を行おうとするものでございます。

用途地域の指定でございますが、区域面積 7.9ha のうち、既存の二つのため池の約 1.5ha の区域については、居住環境を保護する地区として隣接地域と同様の第一種住居地域を指定しようとするものでございます。

また、既存ため池を除く区域、約 6.4ha の区域につきましては、隣接する用途地域や先ほど説明いたしました開発事業の土地利用計画を誘導すべく、準工業地域を指定するものでございます。

以上が用途地域の指定内容でございます。

この結果、議案書 25 ページのとおり、本市の用途地域は第一種住居地域の面積が約 532.3ha から約 533.8ha、約 1.5ha 増となり、準工業地域の面積が約 627.3ha から約 633.7ha となり約 6.4ha 増となるものでございます。

以上が、議第 3 号「南部大阪都市計画用途地域の変更について」でございます。

続きまして、議第 4 号「南部大阪都市計画地区計画の決定について」説明いたします。

議案書の 29 ページから 34 ページでございます。

まず、地区計画でございますが、建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定める計画のことでございます。

この地区計画は、地区をどのようなまちに育てるかという方向性を決める「地区計画の方針」と地区計画の方針に従い、地区計画区域内に道路・緑地などの配置や建築物等に関する制限などの内容を具体的に定める「地区整備計画」で構成されています。

それでは、地区計画案について、説明させていただきます。

議案書 30 ページをご覧ください。

まず、名称でございますが、唐国地区地区計画でございます。

次に位置でございますが、唐国町三丁目地内でございます。議案書 32 ページの位置図にありますように、今回、市街化区域編入を予定する区域と隣接地の一部を合わせた区域でございます。

面積は、約 7.5ha でございまして、内訳は現行の市街化区域の面積、約 1.7ha と今回、市街化区域に編入する区域のうち二つのため池及び都市計画道路泉州山手線の道路部を除いた面積約 5.8ha の区域、合計で約 7.5ha の区域でございます。

次に、議案書の 30 ページに戻っていただきまして、「地区計画の目標」でございます。都市計画道路泉州山手線と都市計画道路唐国久井線との結合点であり、交通の要所であるなどの立地条件を活かし、良好な都市基盤施設の整備とあわせ、建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺環境と調和した物流・商業施設を中心とした市街地形成を図ることを目標としています。

続きまして、「土地利用の方針」でございます。

「都市計画道路泉州山手線沿道は商業機能、その後背地においては物流機能を計画的に配置する。」としており、「また、周辺地域に配慮し、地区を南北に縦断する道路を計画するとともに、地区内周辺部に緩衝機能となる緑地を配置する。」さらに、「雨水排水施設として調整池等を配置する。」となっております。

次に「地区施設の整備方針」でございます。

「1.道路」でございますが、「地区への出入口となる主要道路は、都市計画道路泉州山手線と地区北部に隣接する住宅地を結ぶ計画とし、地区施設として整備する。」としています。

また、「2.の緑地」につきましては、「隣接する農業用ため池の保全と一体的に計画する緑地について、地区施設として整備する。」としています。

次に「建築物等の整備の方針」でございます。

「周辺環境と調和した緑豊かで環境にやさしい物流・商業施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。」としてございます。

以上が「地区計画の方針」でございます。

続きまして、議案書 31 ページをご覧ください。「地区整備計画」でございます。

この「地区整備計画」では、「地区計画の方針」に従って、計画区域内に道路、緑地などの配置や建築物等に関する制限などの内容を具体的に定めるものでございます。

はじめに、「地区施設の配置及び規模」についてでございます。

議案書 33 ページの計画図をご覧ください。

まず「道路」でございますが、周辺住宅地の利便性と防災面における良好な都市基盤施設として、都市計画道路泉州山手線から南北に道路整備を行います。

道路 1 は、物流サービス地区へのアクセス道路として大型車両の走行に対応した性能と安全性を備えたものとし、幅員 10.9m、車道幅員 8.9m、歩道 2m、延長約 480m の道路を整備いたします。

また、北側住宅地に接続する道路を道路 2 として、幅員 8.9m、車道幅員 6.9m、歩道 2m、延長約 94m の道路を整備します。

次に、緑地でございますが、周辺地域への緩衝緑地とするため、既存ため池の保全とあわせ一体的でまとまりのある緑地として、1号緑地、面積約 4,700 m²を整備します。

続きまして、「建築物等に関する事項」につきまして説明いたします。

議案書 31 ページの地区整備計画書をご覧ください。

まず、「細区分の名称」でございますが、都市計画道路泉州山手線沿道を沿道サービス地区とし、その奥側に位置する区域を物流サービス地区といたします。

次に、「面積」でございますが、沿道サービス地区は約 2.8ha、物流サービス地区は約 4.7ha でございます。

続きまして、「建築物等の用途の制限」でございます。

まず、物流サービス地区でございますが、主として周辺産業向けの材料部品や住宅関連用部品を扱う倉庫・配送センター等の物流施設を立地する地区として、また、一部周辺住宅向けのトランクルーム等の施設利用としての用途とするため、住宅等について制限しようとするものであります。

このようなことから、当該地区について、準工業地域に建築できるもののうち、建築してはならないものとして、住宅、共同住宅、また、建築基準法による制限として危険物を扱う工場や危険物を貯蔵するための建築物、畜舎、風営法に規定されるパチンコ店や性風俗関係のものについて規制しようとするものでございます。

次に、沿道サービス地区でございます。

主として地域住民の生活利便に対応した商業施設を中心に、物販施設、飲食施設等を立地誘導しようとすることから、準工業地域に建築できるもののうち、建築してはならないものとして、住宅、共同住宅、単独の工場、危険物を貯蔵するための建築物、畜舎、風営法に規定される店舗などを規制しようとするものでございます。

以上が建築物等の用途の制限内容でございます。

続きまして、「建築物の敷地面積の最低限度」について、説明いたします。

最低敷地面積を設けた理由でございますが、緑豊かでゆとりある物流・商業施設

を中心に市街地の形成を図るため一定規模以下の細分化を防止するため設けたものでございます。

今回、両地区とも敷地の最低面積を 1,000 m² としましたのは、大阪府自然環境保全条例に基づく建築物の敷地等における緑化を推進する制度の届出対象となる敷地規模として設定したもので、これにより事業地内の緑化を義務付け、緑豊かな環境づくりにつながるものと考えております。

続きまして、「壁面の位置の制限」についてでございます。

道路と建築物との間や隣接敷地に対し、ゆとり空間を設けることにより、景観形成、交通の安全性の向上を図られることから、壁面の位置の制限を行っており、道路境界からの外壁の後退距離を 3m 以上に、また、隣接敷地に対する壁面の後退距離を 6m 以上に制限し、圧迫感を和らげようとするものでございます。

続きまして、「建築物等の高さの最高限度」についてでございます。

この高さ制限につきましても、歩行者の視覚的圧迫感の和らげや道路空間の開放性の確保のため、また、隣接地に対する配慮から制限しようとするものでございます。

特に、物流サービス地区は、トリヴェール和泉西部ブロックの研究・開発地区と連続的な関係から、新市街地における景観形成上、同地区の地区計画と整合を図るため最高限度を 30m としています。

また、その他の高さ制限につきましても、両地区とも歩行者や隣接地への配慮から道路に面する敷地部分の建築物の高さを道路境界から 10m 以内は高さ 12m 以内に制限しようとするものでございます。

さらに、岸和田市境界及び北側住宅地境界における地区境界部については、道路境界から 10m 以内は高さ 15m 以内に制限しようとするものでございます。

続きまして、「建築物等の形態又は意匠の制限」でございます。

本制限につきましても、両地区とも都市景観の観点から「建築物の外観及び建物配置や植栽について、周辺環境との調和に配慮するとともに、敷地内の広告物又は看板についても周辺の美観・風致を損なうものや屋根には設置してはならない。」としています。

なお、沿道サービス地区については、生活利便に対応した商業施設等の立地を計画していることから、「屋上に設置する広告物、看板は制限から除外する。」としています。

最後に、「かき又はさくの構造の制限」でございます。

当該地区における、まちなみ景観の形成や道路視界の確保による交通の安全性の

向上を図るため制限するものでございます。

このことから、「道路に面する部分で壁面制限区域に、かき又はさくを設置する場合は、フェンス等透視可能なものとし、道路境界から 1m 以上後退し、後退部分は低木等で緑化を行うこと。」としてございます。

以上が地区整備計画の概要でございます。

これで、議第 4 号「南部大阪都市計画地区計画の決定について」の説明を終わらせていただきます。

続きまして、議第 5 号「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」説明いたします。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、大阪府が策定するいわゆる都市計画区域のマスタープランでございます。

方針の本文は別冊議案書として添付いたしておりますが、説明につきましては、参考資料に添付いたしております概要により、行わせていただきますのでよろしくお願いいたします。

このマスタープランは、5 章で構成されておまして、まず、第 1 章の「都市計画区域マスタープランの概要」でございますが、当該マスタープランは、都市計画法第 6 条の 2 に規定されており、大阪府国土利用計画（第四次）に適合させた上で、今後 10 年間の南部大阪都市計画区域の基本的な方針などを定めるものでございます。

今回の変更は、現行の都市計画区域マスタープランの目標年次である平成 22 年を迎えたことや本格的な人口減少社会の到来など社会経済情勢が大きく変化していることなどを理由として、変更されるものでございます。

次の、第 2 章「都市計画区域の特徴」でございます。

南部大阪都市計画区域は、大和川以南の南河内地域と泉北地域及び泉南地域の 22 市町村の区域の範囲で、人口が約 239 万人、面積が約 87,186ha、その内市街化区域面積が約 35,162ha となっております。

また、人口、産業、土地利用など、当該都市計画区域の状況を示しております。

ここで、誠に恐縮でございますが、資料に一部ミスプリントがございまして、訂正をお願いいたします。

都市計画区域の範囲として、各市町村名が記載されておりますが、その中で「田尻町」が抜けておりましたので、追加をお願いします。

次に、第 3 章「土地利用に関する方針」について、説明いたします。

この章が、今回の線引き見直しや用途地域の変更に関連する部分でございます。

まず、区域区分の決定に関する方針では、本格的な人口減少社会の到来などを踏まえ、これまでの成長社会に対応した住宅系市街地拡大を抑制することを基本として、新たに市街化区域へ編入する区域は、幹線道路沿道での新たな産業誘致や鉄道駅周辺での住宅地整備など、特に必要なものに限定しております。

また、併せて良好な市街地形成を図るため、市街化区域に編入する場合は、土地区画整理事業や地区計画等の都市計画決定を同時に行うとともに緑被率 20%以上を確保することを条件とされております。

次に、これらの基本的な考え方に基づき、第 6 回区域区分変更を実施することとしており、経過措置として、市街化調整区域での大規模開発や地区計画による開発等により既に良好な市街地が形成されている既成市街地についても、市街化区域へ編入することとされております。

さらに、5年後となります第 7 回の区域区分変更を実施する場合の考え方として、新たな住宅系市街地の市街化区域への編入は、鉄道駅の徒歩圏に限定することとしています。

次に、用途地域の指定の方針についてですが、今回、線引き見直しと同時に行う第 6 回一斉見直しは、産業振興や都市景観の向上を目指した誘導や準工業地域など混合系用途地域の指定時の適切な誘導を行うとともに、土地利用転換等により創出された良好な住環境を保全するため、地区計画などを活用することとしております。

そのほか、第 3 章では、市街化調整区域への土地利用の方針や都市防災に関する方針が記載されております。

次に 2 ページ目をお願いします。

第 4 章「都市施設の整備及び市街地開発事業に関する方針」でございます。

この章では交通施設の整備、下水道の整備、河川整備及び市街地開発事業に関する方針、都市計画施設等の見直しの方針と住宅・住宅地の方針の 6 項目が記載されております。

次に第 5 章の都市魅力の創造でございますが、この章では、都市環境に関する方針、みどりの大阪の推進、都市景観に関する方針が掲げられております。

なお、今回の市街化区域の変更に関連する事項といたしまして、市街化区域に編入し新たに開発整備を行う地区等においては、地区計画等を決定し緑被率 20%以上を確保することとされており、唐国町地区では、緑被率を 22.2%といたしております。

以上で、議第 5 号「南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」

につきましての説明を終わらせていただきます。

最後に、議案に関するこれまでの取組み及び今後のスケジュールについて、報告させていただきます。

前のスクリーンをご覧ください。

まず、平成 22 年 7 月 13 日に線引き見直し、用途地域、地区計画の案につきまして、和泉市主催の説明会を開催いたしております。

次に、9 月 3 日、大阪府において、大阪府の決定案件の都市計画公聴会が開催されましたが、本市関連案件では公述申し出はございませんでした。

次に、平成 22 年 10 月 20 日から 2 週間、和泉市において、地区計画等の案の作成手続に関する条例第 2 条の規定により、原案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

さらに、12 月 3 日から 2 週間、都市計画法第 17 条の規定による都市計画案の縦覧について、大阪府で線引き、用途地域及び南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、和泉市で地区計画の決定について、それぞれ案の縦覧を行いました。府、市とも意見書の提出はございませんでした。

次に、今後のスケジュールでございます。

線引き、用途地域及び南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の 3 案件については、大阪府決定の都市計画ですので、本年 2 月に開催が予定されております大阪府都市計画審議会の議を経て、今年の春頃に都市計画変更される予定となっております。

また、地区計画につきましても線引き見直しの関連案件となっておりますので、線引きの変更及び用途地域の変更と併せ、都市計画決定する予定としております。

説明は以上でございます。

何卒、よろしくご審議をいただき、原案どおりご決定並びにご答申いただきますようお願い申し上げます。

よろしくお願いいたします。

【会長】（岩崎委員） 只今、事務局の方から議案の説明をいただきました。それでは、この 4 つの議案につきまして一括してご審議をお願いしたいと思います。何か、ご意見、ご質問等ございましたらご発言をお願いいたします。

はい、どうぞ。

【村井委員】 村井でございます。ちょっと、長時間説明をずっとしていただいた

ので、言い落としがあるかも分かりませんが、市街化区域の編入の予定地においてですね、商業施設の計画があるとのことですが、その計画の内容をちょっと教えていただきたいのですけれども。

【事務局】（中戸課長） はい。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 村井委員のご質問にお答えいたします。

今回、編入予定地におきます都市計画道路泉州山手線沿道の沿道サービス地区について、賑わいのある沿道空間の形成を図るとともに、周辺住民への利便性の向上に資するものを立地する計画としております。

計画内容につきましては、開発予定者の方から事業計画が示されておりますので、その内容について報告させていただきます。

計画されておりますのは、飲食店、ホームセンター、温浴施設、物販店舗などが立地想定されていると聞いております。

以上でございます。

【村井委員】 ありがとうございます。

それとですね、商業施設の誘導に対する考え方、それをちょっとお聞かせ願いたいんですけれども。ホームセンターとか色々書いておりますけれども。

【事務局】（中戸課長） はい。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 再度のご質問にお答えいたします。

本市の商業環境は、依然として市外への購買力の流出が続いております。

そのため、和泉府中駅周辺の都心及び和泉中央駅周辺の新都心の各拠点や幹線道路沿道において、地域の均衡のとれた発展を目指し、それぞれの役割に応じた商業施設の整備、誘導を図る必要があると考えております。

今回の編入予定地区につきましては、先ほど説明させていただきましたとおり、幹線道路沿道でございますが、また、和泉中央駅にも至近距離であるということで、

沿道サービス施設の土地利用を進めることで賑わいのある沿道空間の形成を図るとともに、周辺住民の生活利便の向上に資するものと考えております。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） よろしゅうございますでしょうか。

【村井委員】 分かったんですけれども、かなり大きい 7.5ha の商業施設ですけれども、私、商業者代表として参っておりますので、今回の地区について反対するってことじゃないんですけれども、ただ、5、6 年前だったと思うんですけれども、線引きの時にですね、「都心、新都心のまちづくりを進め、和泉市の魅力を高めていただきたい」という要望をしたと思うんですけれども、私じゃなく前任者だと思うんですけれども、それが要望しておりました。

市の積極的な取り組みによりですね、和泉市の府中駅では再開発事業により再生が図られ、再開発ビルのオープンが確か 3 月に行われるとのことであり、賑わいができ府中の商店街もですね、大いに期待するものであるんですけれども、また、それと同時に和泉中央駅周辺においても、UR に働きかけていただいたおかげでですね、施設の立地が進み期待もしておるわけなんです。しかしながら、まだまだ大きな課題があるように思われます。

トリヴェールの西部地区で出店計画があったモラージュが撤退し、その後の計画が出てこないというところであります。

何故、モラージュが撤退したかというひとつにですね、やはり大きい出店が来てもですね、販売範囲が決まっておりますので、これ以上大きい大型店というものが要らないんじゃないかと、やっても無駄ではないのかということもあると思うんです。モラージュが撤退した中ではね。

だから、西部地区においてですね、早期にですね施設を立地をしていただいでですね、和泉市の魅力を高め、活気ある街にしていきたいというのが、我々、商業者の要望でございますので、これはあくまでも要望でございます。

UR の方に強く要望してですね、頑張ってください、和泉市の発展のためですね、未来約 20 万都市になってきているので、消費者に喜んでいただけるようなものをつくっていただきたいと思えます。

商店連合会の立場といたしましては、あまり大きいショッピングセンター、またそういう物販ですね。来ていただいて、有り難いような、有り難くないような気持ちなんです。率直な意見として申し上げます。以上です。

【会長】（岩崎委員） はい。今の件で事務局の方から何か、要望ですけれどもご意見何かありましたらどうぞ。

【事務局】（中戸課長） 要望につきまして、答弁させていただきます。

西部ブロックにつきましては、今、村井委員のご報告のとおり大型店の撤退が、昨年、意向が示されました。

その後ですね、本市といたしましても UR に新たな出店につきまして、協議、要望しているところがございます、その見込みがないということがございます。

いずれにいたしましても、市といたしまして早く西部ブロックのまちづくりに繋げていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

【村井委員】 出店する方々には、どこか会社があると思うんですが、どういう風なものができるんですか。具体的に決まればですね、また、報告していただきたいと思います。よろしくお願いします。

【事務局】（中戸課長） お答えいたします。

内容等が確認できましたら、早急に報告させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

【村井委員】 はい。ありがとうございます。

【会長】（岩崎委員） 他にございませんか。はい、どうぞ。

【知覧委員】 1 点、確認と要望を言っておきたいんですけど。

議案書の 30 ページのところに、「地区施設の整備の方針」というところで、「道路」という部分あるんですけども、「地区北部に隣接する住宅地を結ぶ計画」ということで、文章あるんですけどもこれあれですかね、参考資料の 2 ページの図面あるんですけども、このピンクの「市管理地」があるんですけども、これが進入路になるということですか。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 道路につきましては、今、参考資料の 2 ページを見ていただいておりますけれども、茶色に塗った部分が道路でございまして、ピンクの色につきましては、水色が調整池でございまして、この調整池の管理するための通路でございまして。

これは、一般開放はいたしません。

【知覧委員】 一般解放しないんですね。それだったら結構です。

泉州山手線からしか出入りはしませんということでは言われていたもので、こちらのピンクの方から出入りされると地元の町会の方、多分納得して貰えへんと思ったんです。ちょっとそれを確認したかったんです。

それと、もう 1 点ね。泉州山手線ですね、これ 1 号線、僕これよく走るんですけども、岸和田の磯上線走ってですね、ここ岸和田側から中央の方へ入って来るんですけど、これちょうど岸和田市と和泉市の市の境界のところ、岸和田側からグッと泉州山手線上り坂になってますよね。市の境界を過ぎたぐらいからちょっと下りになってるわけですけどね。この辺で、ここで出入り口取ってますんで、「この先、何 m」とか、まあ「100m 先に出入り口ありますよ」ということで、商業施設出入り口ができますよということ、その辺はきっちりですね、ドライバーに分かるような表示をしていただく方が安全やと思いますんで。結構、あの道走りやすいんで、スピード出ますんで、頂上まで行って下りに入って渋滞してるわ、出入り口込んでるわということ、事故多発する恐れがありますんで、その辺はちょっと配慮して貰うよう要望しときます。

以上です。ありがとうございます。

【会長】（岩崎委員） 事務局の方はよろしいですね。上っていくということで。

【事務局】（中戸課長） はい、上っていくということで。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【赤阪委員】 ちょっと、2 点お聞かせ願います。

今の道路の件ですけども、この奥に物流サービスという中で、特に大型が非常に出入りするということだと思っておりますよね。というのは、和泉市では失敗ではないとは思いますが、南部リージョンセンターのところの、外環状線の大きなところ

で信号がどこに付くかということで、今、困っているのは消防署がどこにできるか。消防車がグルッと回って出庫して行かなくてはならないという問題が起きているわけですね。それと似たか寄ったかですね、信号との距離があまり近いので、信号ができるのかどうかは、僕は分かりませんが、先ほど知覧委員さんから話があったように下りに入ると、前が信号が青だと、人間、その心理的に青を渡ろうとする意識が働いてですね、下りですからそこでスピードが上がると、そういう点での事故だとか、そういう点がちょっと懸念されます。この計画自体には僕は何も異論はございません。市街化区域編入というかたち、また準工なんぼどうのこうのというのはありませんけれども、ただ、そういう点での構造上の問題というのはね、市としてどこまで考えておられるのか。

なかなか、南部リージョンセンターでも信号ひとつ付けるのでも、市の思うようにはいかなかったというのが、これで勉強して貰わないといけないわけですよ。

消防車が出るようなところでも儘ならないということが起こっていること自体が問題なんですけれども、そういう点があるんで、この構造がどういう形の中で今まで検討されてきたのかというのが1点。

もう1点ね。先ほども話がありましたけれども、「ここには、こういうものしかできませんよ。」という、「壁面は何 m 後退しなさい。」とか、ここだけじゃなしに、いぶき野でもこういうのはあるんですけども、もし、10 年経って守られていないところがありますよね。初めやろうとしたら止められたんです。しかし、改造でですね、5 年、10 年経って塀をブツと入れ替えて、「これ違反やな。」というような塀がね、見られるわけですね。そういう風な後の担保というんですか、そこら辺はどうように今日の議題とは関係ないんですが、後々どういう風な形の中でね、やろうとされるのか、この本体にはあまりどうのこうのありませんけれども、その中身ですので、質問だけさせて貰います。

【会長】（岩崎委員） はい、それじゃ、事務局どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 赤阪委員の質問 2 点にお答えいたします。

安全性の確保という点でございます。まず、安全性の確保のための信号の設置につきましては、警察並びに道路管理者と一定協議を進めて参っておりますが、現時点、出入り部に設置には至っておりません。今後、開発協議の中で、必要な安全性の確保について十分検討、指導していきたいという形にかえさせていただきたいと思っております。

例えば、出入り口にはガードマンを配置するなど、先ほど知覧委員の方から要望がありました、安全誘導看板の設置などして、十分周知を図るということを積極的に取り組んで、指導していきたいと考えております。

次に 2 点目、地区計画の内容が守られない場合の処置でございますが、一定申請の段階におきましては、守られている形でないとそのものが建たないという形になります。しかしながら、今、指摘にありましたように途中で変更されるといった場合につきましては、我々の方も是正指導を行っていききたいという風に考えておりますので、よろしく申し上げます。

【赤阪委員】 信号が付かないから、24 時間体制で無理ですわね。警備員つけるなんて。現実、ここの部分で。

そこに全国チェーン店的な飲食店が入ると、これはもう、道路を見て分かるように和泉市の入って、中央線から入って下へ下るとこには、4 店舗も 5 店舗もあります。そこに信号を付けというのは、これは無理でしょう。個々の店舗の出入り口ですからね。

しかし、ここに 12m の道路ですか。ラップ口もごっつい取ってあるということは、物流ですから大型が入って特にそういう点では、指導するというような形のものではないと思うんですよ。その辺は、しっかり担保していただいて、この件についてはこれで終わります。

それと最後に「指導して参ります。」と言いますが、道路走ってたらね、「ここおかしいな。」というところがたくさんあるんですよ。いぶき野の周辺の道路沿いで。僕も「最初に建てたときにせっかく造ったのを取れと言われたんや。」と「1m 後退やと言われたんや。」というような相談を以前、現実に受けたんです。そして、その家は 1m 後退して壁を造ったというところがあったんです。最近、見てみますと生垣の管理が大変だということからですね、最近アルミの板の塀にしている。皆さん方も通っているはずなんです。ただ、意識するかしないかの話であってね。そういう点では、きっちりとした方向性を今後の指導という形の中でね、他の地域もしていただきたいと。それでなければ、指導を受けたところをきっちりとしたと、後々、来たら何もないということでは、これは法の精神に反しますんで、市行政としての対応というのはしっかりしていただきたいという要望だけで結構です。

終わります。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【金児委員】 どうぞ、よろしく申し上げます。

あの、30 ページなんですけれど、先ほどの知覧委員と同じ部分ですが、「道路」ですけれども、「地区への出入口となる主要道路は、都市計画道路泉州山手線と地区北部に隣接する住宅地を結ぶ計画とし、地区施設として整備する。」と書いてますけれども、この住宅地とはどういう住宅地なんですか。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 金児委員のご質問にお答えいたします。

参考資料の A3 の図面を見ていただきますでしょうか。参考資料の 2 ページの大きな A3 の図でございます。

【金児委員】 この上の、第一種住居地域のことをおっしゃっているんですか。

【事務局】（中戸課長） あの、図面から言いますと、下の方が泉州山手線です、茶色の部分が新しく設ける道路でございます。この道路の一番上側にですね、唐国町で民間で開発した住宅地がございます。この住宅地への道路を接続する。これによりまして、今まで、狭小な道路の出入口しか無かったものが、泉州山手線へしっかりした道路で接続されるということになります。

以上でございます。

【金児委員】 結局、それはあれですね。多分、北松尾小学校の裏の方に傾斜地のところにできているお家のことをおっしゃっているんですね。

実は、議案書の 32 ページ見まして、オッと思ったんですけれども、今、おっしゃっている住宅地はそんなに大きい住宅地ではないですよ。100 戸あるか無いかのところですよ。

【事務局】（中戸課長） 無いです。

【金児委員】 そこへ、これだけの太い道路が取り付けるのかなと思うんですけれども、実は 32 ページと 33 ページ見ましたときに左側に大きな住宅地、これは多

分、東ヶ丘の住宅地だと思われるんですけども、横に境界線があるので、すぐ左が岸和田になるんですけども、しかし、これだけ大きな住宅地との道路の何と申すんですか。「繋がり」というのが、ちょっと今の計画図では不鮮明というか、不明瞭なんですけど、どうなんでしょうか、その辺、岸和田とお話をされるとかですね、大きな住宅地、東ヶ丘も箕形から通って行けば、当然すぐに中央にすぐに繋がることはすぐに繋がるんですけども、あれだけ広い道路がそのまま沿道サービスエリアなんかを通りながら、山手線に行くんですから東ヶ丘ともあと少しのところ、しっかりと繋げるという風な計画はないんでしょうか。

【事務局】（中戸課長） 金児委員の質問にお答えいたします。

岸和田の東ヶ丘の住宅地からの接道に関しましては、今のところ地元からの要望も事業計画の中からそうやるといったことは聞いておりません。今、前の方に図面を示させていただいておりますとおり、泉州山手線から北側の和泉市唐国町、箕形町の住宅開発への接続ということでございます。

その箕形町、唐国町の民間による住宅開発の進入口といたしまして、今、図面の上の方にあります黒い線ですね、黒く塗っている線が進道路路となっておりまして、非常に狭い対向できない出入口となっておりますので、これへの安全対策ということの強化で泉州山手線の方に来るということで指導してきたところでございます。また、地元の方も要望も併せてお聞きし、このように指導してきました。

以上でございます。

【金児委員】 まあ、ちょっとやはり市と市の間の横の繋がりっていうのが、こういうところで寂しいなと思うんです。まあ、あちらから要望がないとはいえ、当然、そのような情報も、このような大きな計画が進んでいるということもご存知にないと思いますし、和泉市にとりましても東ヶ丘の住宅地って、かなりやっぱり和泉中央駅と生活圏としては密接じゃないのかなと思えるので、ちょっともう一押し、一回お話だけでもして貰えたらなと思うんですけども。

【事務局】（中戸課長） はい。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） 再度、お答えいたします。

岸和田市との協議につきましては、この事業計画内容をですね、岸和田の方の関係する課の方に一定提示をさせていただいております。

岸和田市の方からは提案もご指示もございませんので、今の状況となっております。

以上でございます。

【金児委員】 あの、すみません。ちょっと、もったいないなと思いました。

そしたら、一応、お話はされているということですので、これ以上は申し上げません。

それから、あと 30 ページの道路の上に緑地帯、緩衝地帯が載っているところがございます。30 ページの「土地利用の方針」のところで、「地区内周辺部に緩衝機能となる緑地を配置する。」と書いてるんですけど、こんな大きな、しかもこんな傾斜地に造られるようなものっていうのは、結構その周辺のヘタ地を何か陸地のような感じにすることも多かたりするんですが、トリヴェール和泉の方についてもちょっと私、自然館クラブの方からの申し出もあって、色々お話をしまして、その緑地帯も非常に狭くって、こんなん言ったらなんですけど、道路の方々が緑地帯として考える機能、種類とですね、本来的に緑地として機能する高い木や植栽を組み合わせるのが、結構違ったりするんですよ。

ですので、できることならこの場所においても、2m 以上は緑地帯、緩衝地帯ともっていただいて植栽もですね、その種類もできることなら、今、和泉市の世帯調査を請け負ってやっております、自然館クラブなんぞの、識者とちょっとお話なんかしていただいてどういう植栽を植えればいいのかということも前向きに検討していただきたいなと。よろしいでしょうか。

【事務局】（中戸課長） 再度の答弁に答えさせていただきます。

緑地の植栽計画ですけども、今のところ計画で事業計画の方であがっておりません。今後、開発計画の中で、あがってくるように思いますけれども。

ただ、委員ご意見のとおり、何らかの形で専門家のご意見も必要であれば、お聞きするようなことを考えたいと思います。

以上でございます。

【金児委員】 はい、是非よろしく願いいたします。終わります。

【会長】（岩崎委員） 他に委員の皆様、ご質問、ご意見ございませんか。
はい、どうぞ。

【西口委員】 都市計画道路泉州山手線のですね、側道は供用開始されてるんですが、真ん中の広い方ですね、これの事業形態がどうなるのかなと思ってるんですが。もし、説明できるんでしたらお願いします。

【事務局】（中戸課長） 西口委員の質問にお答えいたします。

泉州山手線の準高速といわれる事業計画の概要でございます。泉州山手線の今できているところから、貝塚市までが幅員 65m の都市計画が決定されております。

貝塚市から泉佐野市の空港連絡道路までの幅員が約 25m から 32m で計画決定されているということでございます。

準高速につきましては、現在、光明池まで完成しており、光明池以降の南側については事業としては未定ということで大阪府の方から聞いております。

以上でございます。

【西口委員】 未定ということで、それはそれで仕方ないんですが、それまでの管理問題ですね。ちょうど唐国町から岸和田の線まで都市計画道路という形で、用地は行政のものになってるんですが、非常に荒れた山というんですか、時々、鳳土木か富田林土木か知りませんが、工事用の残土を上へ積み上げたりですね、非常に賑わいのあるまちづくりとちょっとそぐわんような環境になってるんですけど、これからこれを線引き、色塗りを変更してですね、固定資産税も高くいただくわけですが、道路管理ということで、直接、和泉市でなし、大阪府かもしれませんが、景観上というんですか、ゴミ飛んできたり、砂飛んできたり、土がゴロゴロ積み上げてですね、見栄えも非常に悪いですしね、行政の管理として、地区計画ということで民間をたくさん縛りあげるんですけど、行政自身は野ざらしでいいんかとかこういう気持ち私持ってるんですけど。その辺は、府とどういう話になっているんでしょうか。

【事務局】（中戸課長） 再度のご質問にご説明申し上げます。

現在、未定地となっている泉州山手線の区域につきましては、土のストックヤードいわゆるリサイクルのストックヤードとして活用されております。今も、ご指摘のありました景観上の内容につきましては、大阪府との具体的な話をしたというの

はございませんので、今後、適切な管理に努めていただくよう調整していきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

【西口委員】 はい、すみません。非常に環境的に悪い状態になっていると思います。しかも、それが、行政が地主だということですね。未定やからということで、ストックヤード、残土置き場にするっていうのは果たして良いのかどうかということが、今、疑問に思っているんですけど、そこは逆にですね、電車になるのかどうか分かりませんが、新しい大阪府の計画が決まるまでですね、むしろ和泉市から積極的に働きかけてこの真ん中のスペースをですね、整理して貰おうと逆に和泉市がお借りして、防災関係の施設にするとか、あるいはリザーブ用地にするとかですね、何らかのアプローチが必要じゃないかと私思うんですけども。

その辺のことも含めてですね、上級官庁とゆっくり話を詰めていただきたいなと要望して終わります。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【金児委員】 良いですか、すみません。

あの、横にですね、物流サービス事業用地の上に「ニゴリ池」っていう池があるんですけど、私は常々、和泉市の地図を見てましたら、「ニゴリ池」もこんなにありますけど、「足洗い池」とか「手洗い池」とか何か昔から、まっ、言ったら地元の方が言い習わしてきたような池の名前が、まあ、ため池ですからそんな大そうな歴史的なものかどうかよく分からないんですけど、でも、ここがこのまま池としてずっと残っていくのであればですね、「ニゴリ池」という名前ってのはいかななものなのかなと思うんですね。

鶴山台の横にふるさと館ができましたけど、あの横も昔の地図を見ると確か「足洗い池」とか「手洗い池」とか書いてあったんですけど、今は「鏡池」という立派な名前になって、あそこに本当に安倍保名さんが本当に居たのかどうか分からないんですけども、伝説の「鏡池」をそのまま名前に付けておられるんじゃないかなと今、ちょっと想像しているんですけど。まあ、そういう意味では、この機会です、この池の名前をもうちょっと良いもんに変えたらどうでしょうか。

お願いします。

【会長】（岩崎委員） 事務局どうでしょうか。

【事務局】（中戸課長） 私どもが、検討するというのが分からないんですけども、ある一定歴史的な名前をもって地元の方で決められているのではないのかなと
いうことがありますので、ちょっと私どもで、見直すとかってというのはちょっとで
きないので、申し訳ございません。

【金児委員】 決めてある名前なんですかね。

【村井委員】 これは、昔から決まっていますわ。

【金児委員】 決まっています。

【村井委員】 こういうところのね、「火事が出た」と、「小火があつた」と、「ど
こで出たんや」って言うて、「ニゴリ池の辺りや」って言うたらすぐに分かります
からね。

【金児委員】 ああ、ずっと言い慣わして来られているからね。

【村井委員】 これを名前を変えるとね、「どこの池やら分からへん。」ってのが
ありますからね。

【金児委員】 それは、今まではね。どこかで変えたら、また新たにそれが。

【池辺委員】 委員長。

【会長】（岩崎委員） はい、よろしいですか。じゃ、議事を進行させていただきます。
申し訳ございません。どうぞ。

【池辺委員】 西口委員さんからも出ておりましたが、都市計画道路泉州山手線で
我々 480 号線の室堂交差点、それから唐国の交差点ね、直進車が本来、準高速を走
らなきゃいかんものですね、全部、平面に降りてきてるものだから、480 号線の
場合は、北池田の JA いずみのの北池田のところまでは大概、渋滞しているわけな
んです。だから、やっぱり市当局ないし議会なり、これはやっぱり準高速は早期に

整備する必要があるんだということをね、きっちりと報告していただかないと我々、市民にとって非常に迷惑道路になる。今、ここでもどっちかと言うたら一方通行のところで出入口になるわけですな。

ほな、大型車がずっとここへ出たら下の交差点へ行って、U ターンして出ていかなアカンわけやな。非常に一般市民が渋滞に巻き込まれる可能性が強いということが大きな問題やと思いますので、ひとつ意見として受け取ってください。

【会長】（岩崎委員） 他に意見。色々この地区計画、これは府ではなくて、市が計画策定されるという非常に重要なことなんですけど、議員の方々、市民を代表されてですね、色々なご意見が出ているんですけども、何か有識者の先生方、何かひとつの案件でございましたら、ご意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。どうぞ。

【島田委員】 この議案内容については、賛成なんですけど、ちょっと質問だけしたいんですが。

参考資料の 2 ページの土地利用計画図で、地区施設の決定ということで、道路とそれから緑地、これ協定緑地ですか。これを地区施設として、立地をされておりますが、水色で塗ってあるところの排水計画のですね、この調整池、これは市の管理道路があるということは、多分、永久調整池だと思うんですが、これは時間最大 50mm 対応で考えられておるのか、80mm 対応で考えられておるのかということをお聞きしたいということと、永久調整池ということであるならばですね、この辺の危険防止柵等の具体の開発計画の中では、具体的に指導していただければという風に思います。

それから、今日でなくても良いんですが、先ほど言ったニゴリ池ともうひとつの池が第一種住居地域ということで、編入されるわけですが、この池の受益田の中で、生産緑地の対応になっている面積がどれだけあるのか、また後ほどでも良いので、数量が分かれば教えていただきたい。

以上です。

【会長】（岩崎委員） かなり専門的な、ご質問、意見があったのですが、いかがいたしましょう。取り敢えず、事務局の方からお答えされますか。

【事務局】（中戸課長） 調整池の基準でございます。調整池の設置に当たりまし

ては、大阪府調整池等流出抑制施設技術基準（案）により検討を行うということになっておりまして、開発計画の中で、大阪府の指導の下、この要領なりで排出時間なりの計算がされる予定でございますので、よろしくお願いいたします。

それと、現状の設置される調整池の安全対策につきましては、開発協議の中で、周辺に、例えば、柵を設けるなどして、その安全対策を十分強化していくという指導になろうかと思えます。よろしくお願いいたします。

【島田委員】 はい、それで結構です。

【会長】（岩崎委員） 大体、意見が出たのではないかと思います、他に意見はございますでしょうか。

はい、どうぞ。

【小西委員】 すみません。参考資料 2 ページの中に「協定緑地」と「一般緑地」と分けてあるんですけど、それはどういう位置づけで分けてあるのかと、将来的には和泉市さんが管理することになるのか、どこが管理することになるのか。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【事務局】（中戸課長） まず、協定緑地でございます。協定緑地につきましては、府条例に基づく自然環境保全条例にこれに基づく設置しなければならない緑地として位置づけさせていただいております。これを地区計画としてさらに担保したということで、管理につきましては、市の方で管理いたします。

一般緑地につきましては、いわゆる開発計画の中でですね、都市計画法の開発許可の中で必要とされる緑地として 3%以上確保される予定の緑地のことでございます。

しかしながら、この土地利用につきましては、都市計画でいう緑地の管理につきましては、事業者管理といった中での管理を行うようになっております。

以上でございます。

【小西委員】 もう 1 つ、すみません。

【会長】（岩崎委員） はい、どうぞ。

【小西委員】 先ほど、この区域の中で、地区計画というのが届出で、その後、おざらいとか何もなくて変更とかできるとかいう話になっていたと思うんですけど、罰則とかそういうのは地区計画の中ではないのかと、今後ですけど、市の方で罰則とか設けることができるのかということをお教えください。

【事務局】（中戸課長） 再度のご質問にお答えいたします。

地区計画につきましては、建築基準法に基づく届出になろうかと思えます。和泉市の条例に基づきまして、設定いたします。和泉市の中では、建築条例の中で罰則規定は設けているのかは、再度調べさせていただきますが、罰則規定は設けていないように思えます。以上でございます。

【会長】（岩崎委員） よろしゅうございますか。

【小西委員】 ない場合に、今後、罰則は設けることができるのかどうか。

【事務局】（中戸課長） 新たに罰則が設けられるのか否かのことでございますが、関係課と協議をさせていただくことになろうかと思えます。あと、ご意見、方法を聞きながら検討していきたいという風に思っております。

以上でございます。

【会長】（岩崎委員） えっと、よろしゅうございますか。

この約 8ha 弱の地区計画のエリアは、大きな反対意見はないようではございますけれども、産業立地とか広域あるいはこのエリアでの交通問題、それから地区計画を都市計画の一環として定めるんだけれども、10 年、15 年の先のいわゆる適正な誘導をどう担保するのか。それにまつわる罰則はどうかとか。大変、高次元のご質問、ご意見が出たように思えます。

市の方で、こういう案件、地区計画についてはこれから色々出てくると思いますが、恐らく、委員の皆様方にとっては、これをせっかくやるのであれば、要望するものがあるようですね、色々な運用に心掛けていただきたいというようなことのように承りました。

そういうことで、反対意見ということではございませんけれども、色々ご意見も出ましたんですが、一応ここで、お諮りしたいと思います。この 4 つの議案につい

て、ご異議はないという風に思いますが、如何でございましょうか。お諮りしたいと思えます。

【委員】 異議なし。

【会長】（岩崎委員） はい、ありがとうございます。

それでは、原案どおり承認並びに可決されました。

ありがとうございます。異議ないものと認めます。

従いまして、議案第 2 号、第 3 号及び第 5 号については、原案どおり承認、それから 4 号につきましては、可決いたします。

委員の皆様方には、慎重なるご審議をいただきまして、誠にありがとうございます。

以上で議案を終了いたします。

本日は、どうもお忙しいところありがとうございました。

【司会】 どうもありがとうございました。

本日、ご可決、ご承認をいただきました議案につきましては、今後、速やかに法手続を進めさせていただきたいと存じます。

それでは、これをもちまして平成 22 年度第 2 回和泉市都市計画審議会を終わらせていただきます。

どうもありがとうございました。

会議のてん末を記載し、その相違のないことを証するため、ここに署名する。

和泉市都市計画審議会 会長